

San Salvador, 21 de Octubre de 2013.

• 00000001

Señores
Tribunal de Etica Gubernamental
Presente

En vista de no haber conocido que exista una investigación en proceso en relación a los cuestionados proyectos de vivienda ejecutados por el FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR, o FONAVIPO, durante la administración del señor Marco Antonio Fortín, y ante la gravedad de los hechos que se publican, hago uso de mi derecho ciudadano y vengo, en base al artículo 18 de la Constitución de la República, a presentar ante ese Tribunal bajo su responsabilidad, una denuncia contra el Sr. Marco Antonio Fortín, para pedir se investiguen los hechos publicados como irregulares, durante su gestión como Presidente de FONAVIPO, violando lo ordenado por la Constitución de la República en su artículo 241, que relaciona la responsabilidad de la administración sana y honesta del bien público, por parte de los funcionarios públicos.

Los medios han recogido las voces de diferentes sectores que alertan sobre la caída de la calificación crediticia de El Salvador ante los organismos crediticios a nivel internacional. Asimismo es importante destacar que si bien el artículo publicado por La Prensa Gráfica en fecha 8 de Septiembre de 2013 que adjunto, denuncia las consecuencias político – sociales de dichas actuaciones, no profundiza en las causa ni los actores y responsabilidad de dichas actuaciones.

Según se publica los proyectos ejecutados por FONAVIPO, conocidos como: el complejo de apartamentos Procavia y Santa Lucía en la ciudad de Santa Ana y Nuevo Belén en la ciudad de San Miguel; construidos en propiedades donadas por el Estado, no han sido competitivos en el mercado inmobiliario, ni responden a la filosofía de FONAVIPO cuya misión es la de ejecutar proyectos habitacionales a precios accesibles a la población de bajos ingresos.

La publicación también recoge el clamor popular que reclama por la compra de terrenos sobrevaluados (hasta el doble de su valor de mercado), mientras FONAVIPO cuenta con terrenos en San Antonio del Monte, Olocuilta y Ciudad Delgado; en los cuales no se ha desarrollado ningún proyecto habitacional, según el medio que publica el artículo.

Asimismo, se ha señalado públicamente, y no solo en La Prensa Gráfica, que para tales proyectos habitaciones, no se atendió criterios de eficiencia ni de eficacia o estudios de mercado, menos aún el cumplimiento de la misión de la institución (“Facilitar el acceso a una solución habitacional a las familias de más bajos ingresos, mediante crédito y subsidios, a través de Instituciones Autorizadas”), habiendo comprometido el patrimonio y solvencia llegando la necesidad de un salvataje con la emisión de títulos valores por USD\$40 Millones para saldar la cuenta con el Banco Centroamericano de Inversión Económica (BCIE), comprometiendo aún más las finanzas de la institución, calificados como “certificados basura” el mismo día de su aprobación.

.....1/2.....

Señores
 Tribunal de Ética Gubernamental
2/2.....

Esta situación también dañó la calificación de crédito del Estado salvadoreño, dicha calificación encareció drásticamente el pago de los intereses de los préstamos con las agencias internacionales de crédito que tiene el Estado y Gobierno salvadoreño.

Las viviendas sobrevaloradas a consecuencia de la compra de inmuebles por encima del precio de mercado, y que ahora son inaccesibles al segmento poblacional para el que supuestamente fueron construidos por FONAVIPO tampoco están en demanda por otros segmentos de mercado con mayor capacidad adquisitiva por las características de construcción/ ubicación de los mismos. Este daño patrimonial, como resultado de dudosa dirección institucional es contradictoria con la imagen que irónicamente pretende proyectar el Sr. Marco Antonio Fortín, apareciendo como un modelo funcionario ad honorem y su compromiso con el lema de campaña del Presidente Mauricio Funes de "casa para todos", el cual, por todo lo expuesto, se convierte también en una burla para los segmentos de población más necesitados del pueblo salvadoreño. Por lo que es procedente investigar si el Sr. Marco Antonio Fortín, ha violado como Presidente de FONAVIPO las disposiciones reguladas en el Art 230 de la Constitución y si es responsable directo de tales violaciones.

Siendo que la misión del Tribunal de Ética Gubernamental reza: "Promover el desempeño ético en la función pública y sancionar los actos contrarios a la Ley de Ética Gubernamental", solicito se investigue EN DETALLE las circunstancias y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo los proyectos señalados arriba, desde la adquisición de los inmuebles, licitaciones hasta su terminación y comercialización, durante la gestión del señor Marco Antonio Fortín, como Presidente del FONDO NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR.

Y haciendo uso del derecho que la Constitución de la República en su artículo 18 me confiere, le solicito:

- a) Que el Tribunal de Ética Gubernamental investigue las causas, circunstancias y condiciones bajo las cuales se ejecutaron los proyectos que se cuestionan, así como la compra de las propiedades relacionadas y se determine los efectos dicha forma de proceder, y se determine si hubo malversación de fondos en todo lo actuado por Marco Fortín.
- b) Se proceda de acuerdo a lo que la Ley de Ética Gubernamental establece y se hagan las recomendaciones pertinentes.
- c) Se me haga saber lo resuelto

Señalo para oír notificaciones:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Anexo: copia de revista Séptimo Sentido de La Prensa Grafica de fecha 8 de Septiembre de 2013.

Presentado a las trece horas con treinta y ocho minutos del día veintidós de octubre de dos mil trece por el señor [REDACTED] quien se identifica por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]. **Adjuntando el documento siguiente:** Impresión de nota periodística denominada "Los tropiezos de casa para todos" publicado en La Prensa Grafica el día ocho de septiembre de dos mil trece, siendo un reportaje de [REDACTED] contenido en cuatro folios. Lo recibido consta de seis folios.



Lemus y Josué Guevara.

Un préstamo con plazos insuficientes para comenzar a pagar las cuotas, una inversión millonaria en terrenos que no se ocuparon, dos estrategias de venta que no terminaron de despegar y una serie de inconvenientes que implicaron trámites y obras de construcción no previstas que dispararon los precios de las viviendas que sí se construyeron son parte de este camino empedrado que torció la ruta del proyecto que pretendía disminuir el déficit habitacional: Casa para Todos.

En un recodo de la angosta calle Atlacatl hay una casona abandonada. Una vieja estructura que parece estar escondida entre un taller mecánico y una panadería cerrada. Es el caso de una antigua quinta en el



centro de Ciudad Delgado. La hojarasca se acumula en sus jardines. Han pasado dos años desde que la casona se quedó sin inquilinos. La escritura de compra-venta de esta propiedad en el Centro Nacional de Registros (CNR) contempla que, el 19 de julio de 2011, la antigua dueña vendió la quinta familiar al Fondo Social para la Vivienda Popular (FONAVIPO) por \$299,784. Aquí se construiría un proyecto de Casa para Todos.

El plan de las autoridades era edificar 64 apartamentos de interés social –viviendas de bajo costo, con dos cuartos, un baño y una sala– para familias con un ingreso máximo de cuatro salarios mínimos, unos \$900. Pero dos años después de eso, la casona sigue inamovible. No hay ni un apartamento y todas las puertas están cerradas con candados. Atrás de una malla ciclón se puede ver la propiedad: las ventanas tapiadas con madera y un camino de ladrillos de cemento que cruza el patio.

Una vigilante sale de la puerta principal de la casona. Es una mujer colocha que estaba descansando en una hamaca. Ella es la única aquí. En el terreno no hay mucho que vigilar. La mujer abre la puerta y camina por el patio. La última vez que alguien vino hasta la casona fue para fumigar una plaga de hormigas que anidaba en el techo. FONAVIPO compró seis casas con este terreno de 4,853.42 metros cuadrados. Son como bodegas atrás de la casa principal.

La vigilante avanza hasta el patio trasero. Las bodegas se ven desperdigadas en la superficie inclinada. Atrás de la casona hay una quebrada que termina en el contaminado río Urbina. Construir el proyecto habitacional de Casa para Todos aquí hubiera requerido una gran inversión en obras para adecuar el terreno. Mucho mayor que los \$299,784 que FONAVIPO pagó por este recodo de la calle Atlacatl que nunca se ocupó, y que no fue el único que quedó así. La autónoma gastó \$2.53 millones en tres terrenos donde no se ha construido ni una vivienda.

El proyecto Casa para Todos –una de las principales y más mediáticas apuestas de la administración Funes– enfrentó más inconvenientes de los que las autoridades nunca hubieran pensado. Una mezcla de errores en la planificación y dinámicas adversas del mercado, en un momento de bajo crecimiento económico –El Salvador no ha logrado superar la crisis en la que entró en 2008– dejó a la institución con proyectos construidos sin clientes que las adquirieran. Todo comenzó a tambalearse con un crédito mal estructurado en el que estamparon sus firmas tanto el entonces presidente de FONAVIPO, Marco Fortín, como Guillermo Enrique Funes Cartagena, hermano del presidente de la República y representante del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) en el país.

Según Carlos Cáceres, ministro de Hacienda, en ese contrato no se establecieron plazos adecuados de retorno de inversión ni se contempló que la venta de las casas podía presentar retrasos, lo que acabó pasando y dejó a FONAVIPO desfinanciado al punto de que no se pagó una cuota de ese préstamo. Para salir de las responsabilidades, la autónoma se vio obligada a emitir \$40 millones en certificados de inversión, que, en términos básicos, es como solicitar a inversionistas su financiamiento con el compromiso de devolver su dinero con un margen de ganancia. Contraer deuda para pagar su deuda. El 30 % de los certificados fueron comprados por las Administradoras de Fondos de Pensiones (AFP).

Afuera de la casona de Ciudad Delgado, los vecinos de la calle Atlacatl cuentan que los ingenieros de FONAVIPO venían más a principios de 2012. Hacían muestras de suelo y mediciones. Un vecino dice que les ofreció su casa con la esperanza de que también se la compraran, pero los ingenieros le dijeron que no. FONAVIPO ya tenía entonces más terrenos de los que podía utilizar.

Las últimas noticias destacadas del proyecto Casa para Todos llegaron de la Asamblea Legislativa. Tres plenarios llenos de tensión entre el 23 de mayo y el 6 de junio de 2013. José Roberto Góchez –quien era presidente de FONAVIPO– llegó al congreso para solicitar la aprobación de \$40 millones en certificados de inversión. El dinero iba destinado a refinanciarse con el BCIE. La solicitud no era sencilla. En mayo, la calificadora de riesgos Fitch había degradado a FONAVIPO hasta una calificación de D, asignada a entidades sin capacidad de pago, por el retraso en la cuota de \$10.4 millones con el BCIE. Aunque Fitch subió la calificación semanas después, la ubicó en C, que corresponde a deudores con dificultades para pagar.

FONAVIPO ya no podía encarar su deuda. Después de cuatro años de su lanzamiento oficial, el proyecto Casa para Todos no

era sostenible y se había convertido en una carga demasiado pesada. ¿Dónde se había descalabrado el plan de construir 25,000 viviendas populares en cinco años?

El lema de Casa para Todos ha acompañado a Mauricio Funes desde sus primeros días en la presidencia. Pero las líneas generales del plan se empezaron a esbozar antes, a mediados de 2008, en las reuniones que sostenían Los Amigos de Mauricio, un colectivo de empresarios y profesionales que estaban metidos de lleno en apoyar la candidatura de Funes. Así lo cuenta Marco Fortín, el primer presidente que tuvo FONAVIPO en esta gestión y actual titular de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA).

Fortín es un hombre que llegó al grupo de Los Amigos de Mauricio con 30 años de experiencia en el negocio de la construcción. Sus últimos años los había desempeñado como consultor del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en proyectos de mejoramiento de la Alcaldía de San Salvador, y asesor en Manejo Integral de Desechos Sólidos (MIDES), empresa mixta que maneja el relleno sanitario de Nejapa, en el área técnica y municipal.

Desde su despacho, adornado con fotografías de él junto al papa Juan Pablo II y una pantalla que muestra un circuito cerrado, Fortín se extiende en describir los planes con los que llegó a FONAVIPO: “Antes de las elecciones nos reuníamos con el ahora ministro (Carlos) Cáceres para buscar un mecanismo para reactivar el sector vivienda, uno de los más afectados por la crisis económica y que había desatendido la construcción de casas de bajo costo, y yo siempre vi a FONAVIPO como un ‘león dormido’, una institución que podía construir, pero que siempre había sido relegada a ser un banco de segundo piso”. FONAVIPO, hasta esa fecha, era una entidad principalmente dedicada a otorgar subsidios para mejora de viviendas y no había incursionado en la construcción a gran escala, más allá de la edificación tras desastres naturales.

El 1.º de junio de 2009, Mauricio Funes fue juramentado como presidente de la República, y ese mismo día Marco Fortín se convirtió en el presidente de FONAVIPO; y Edín Martínez, en viceministro de Vivienda. Las autoridades no perdieron el tiempo y 45 días después lanzaron el proyecto Casa para Todos, como parte del Programa Global Anticrisis. La meta era incentivar el negocio de la construcción con la edificación de 20,000 viviendas de interés social por parte de la empresa privada, y 5,000 levantadas por el Gobierno. Fue una época de esperanza para miles de familias de escasos recursos que no poseen una vivienda digna que los cubra de la lluvia y del sol.

El Salvador se ha convertido en un país urbano. En el mapa de pobreza y exclusión social de 2010, se contempla que las ciudades salvadoreñas –fragmentadas y desiguales– albergan a medio millón de hogares ubicados en “marginales”. Casas armadas con lo que otros desechan: con varas de bambú, plásticos y cartones. Hogares con piso de tierra donde niños descalzos y adultos mayores conviven con el hacinamiento y las enfermedades. En este país de excluidos y refugiados eternos, el impacto del anuncio de Casa para Todos fue una

bomba expansiva. Solo un par de días después de las palabras del presidente, cientos de familias se tomaron el terreno donde se debía edificar el proyecto más grande con 1,868 soluciones habitacionales entre condominios y viviendas: la finca La Bretaña, una propiedad del Estado en San Martín.

Entre esos cientos de personas que llegaron al terreno polvoriento de La Bretaña se contó Rubén García, un anciano de 79 años de edad, rostro anguloso y originario de Izalco, Sonsonate. Él vino sin familia y sin mayor ingreso que lo que gana levantando bultos en el mercado La Tiendona.

—A la gente ya no le gusta darme cargas pesadas, pero yo les digo que no como de la lástima —se queja Rubén, con voz gangosa, frente a su champa.

A Rubén no lo querían en La Bretaña. Cuando vino no tenía ni un dólar de los \$50 que exigían como cuota de “ingreso” los directivos del tugurio para poder instalar una champa. El anciano pudo colocar sus cartones y plásticos hasta que uno de esos directivos se apiadó de él. Ahora vive al final de la comunidad que han nombrado Monseñor Romero. Rubén nunca ha vivido en algo que no sea una champa.

Con la invasión de La Bretaña, las autoridades comenzaron contra las cuerdas. Para dinamizar el proyecto crearon un Fondo de Garantía Inmobiliaria para dar respaldo financiero a los constructores. Pero en los meses siguientes, los bancos siguieron sin confiar en los constructores privados y no hubo fondo que valiera. El Viceministerio de Vivienda no estaba capacitado para ejecutar proyectos habitacionales. Edín Martínez, viceministro de Vivienda en esa época, dice no haber tenido mayor injerencia en el proyecto. “El plan Casa para Todos fue un programa concebido desde las más altas autoridades y no hubo un proceso de discusión en el viceministerio”, plantea el ex funcionario. Lo que sabe después de décadas de trabajar en la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), sin embargo, le da para criticar la manera en la que la autónoma incursionó en la construcción: “Todo lo que se ha hecho en los gobiernos pasados, incluido este, es rehuir al problema de la vivienda. El programa es una forma de rehuir el problema, que no se ha enfrentado desde el punto de políticas públicas, el Gobierno ni siquiera destina parte del presupuesto de la nación a un problema que, según Naciones Unidas, afecta a dos millones de salvadoreños”.

Cuando nadie pudo construir, FONAVIPO tuvo que asumir una mayor parte de esa tarea para tratar de cumplir con la promesa de las 25,000 viviendas. Sin experiencia en trámites de construcción, con un contrato de préstamo que era una “bomba de tiempo” y con una estrategia de ventas que tenía que parecerse más a una carrera contrarreloj que a un plan bien definido. El “león dormido” con el que soñaba Marco Fortín despertó para edificar Casa para Todos.

Hay una parcela desértica entre el río Los Milagros y los verdes maizales de San Antonio del Monte. Es un terreno

polvoriento al final de la colonia Santa Virginia, en Sonsonate, a donde se llega después de recorrer la maltrecha 7.ª avenida sur. No hay nada en la propiedad, más que una champa y un letrero. Bajo la champa hay dos vigilantes resguardándose del sol y en el letrero está escrito que este es “un proyecto más del programa Casa para Todos”.

Aquí se presupuestó construir el proyecto de 305 viviendas llamado Los Manantiales. Pero ahora los trabajos están parados. El terreno se urbanizó—hay obras de drenaje y están delineadas las cuadras, obras para las que se invirtieron \$2.5 millones—, pero no hay ni una casa. Que se edifique la colonia como se anunció en la administración de Mauricio Funes dependerá de que FONAVIPO consiga, en los nueve meses que le quedan al Gobierno, el dinero suficiente para realizar la inversión y que la junta directiva decida seguir con el plan original.

Hoy es viernes 26 de julio de 2013 y hace un calor proverbial. Uno de los vigilantes sale de la champa y camina por lo que sería la calle principal de Los Manantiales. El polvo se levanta tras cada paso que da. El terreno está dividido en dos partes por el río Los Milagros, así que se construyó un puente sobre su cauce. FONAVIPO pagó \$554,804 por esta propiedad.

El documento de compra-venta que está archivado en el Centro Nacional de Registros (CNR) contempla que FONAVIPO le compró esta tierra al presidente de la Sociedad Panorama-TV, S. A. de C.V., el difunto empresario y propietario del Canal 12 Jorge Alberto Emilio Zedan Ortiz. Son dos terrenos divididos por el río que están entre el barrio Los Encuentros de Sonsonate y los antiguos ejidos de la población de San Antonio del Monte. Los dos terrenos juntos comprenden una extensión de 49,200 metros cuadrados. La compra la realizó FONAVIPO bajo la administración de Marco Fortín en octubre de 2010.

Los últimos meses de 2010 fueron la época de mayor empuje de Casa para Todos. El proyecto Nuevo Belén, en San Miguel, se estaba construyendo en los tiempos establecidos. La colonia de 495 viviendas en las cercanías del río Grande fue llamada “el primer proyecto insignia” de Casa para Todos. La autónoma ya planeaba nuevas carpetas: dos grandes complejos de apartamentos en la ciudad de Santa Ana. Todos estos proyectos que sí se materializaron fueron concebidos en terrenos que ya eran propiedad del Estado. Así, FONAVIPO se evitó gastar en tierras y esto significaba, en supuesto, que las viviendas tendrían un costo inferior a los de proyectos privados.

Los tres terrenos que FONAVIPO adquirió por \$2.53 millones y que ahora están en desuso fueron comprados en el período en el que Marco Fortín fue presidente de la autónoma. Además de la propiedad polvorienta en San Antonio del Monte y del terreno en donde está la casona de Ciudad Delgado, la autónoma adquirió otro terreno para desarrollar La Providencia, un proyecto de 780 viviendas unifamiliares sobre el trayecto de la carretera al aeropuerto, entre Olocuilta y Cuyultitán, La Paz. Según datos de la Oficina de Información y Respuesta (OIR) de FONAVIPO, el terreno de La Providencia tiene una extensión de 139,813 metros cuadrados, que se

compraron a una empresa inmobiliaria por un precio de \$1.77 millones. La finalidad de esta inmobiliaria es la de adquirir y explotar toda clase de bienes, la ejecución de trabajos de urbanización y la construcción de casas. La junta directiva de FONAVIPO se interesó en adquirir el terreno de La Providencia porque ya contaba con un proyecto de urbanización, factibilidad de agua potable y autorizaciones de Medio Ambiente.

—¿Por qué se compraron esos tres terrenos privados?

—Eso fue en el relanzamiento de Casa para Todos, eran terrenos donde constructores privados tenían proyectos con permisos de construcción, con calificación del FSV y que estaban bien ubicados y cubrían la demanda de vivienda que se tiene afuera de San Salvador— respondió.

La compra de terrenos privados por parte de FONAVIPO es conocida en la comisión de obras públicas, transporte y vivienda de la Asamblea Legislativa. El diputado de ARENA Carlos Reyes ha dicho que a esta comisión se han acercado empresarios de bienes raíces quienes han planteado: “Los terrenos que se compraron han sido sobrevaluados, pero no han querido darnos explicaciones, hablan de compras de terreno al doble de su precio”. Este periódico solicitó copia de los valúos de los terrenos adquiridos por FONAVIPO para desarrollar el proyecto Casa para Todos; pero la OIR de la autónoma aseguró que esa información era reservada. La negativa se sustentó en que “los terrenos se encuentran en proceso de comercialización y el divulgar información sobre valúos puede afectar la estrategia de ventas”. Esto a pesar de que proyectos como el de Ciudad Delgado ni siquiera se han comenzado a construir y los únicos que vagan por la propiedad son un par de guardias de seguridad.

El 17 de diciembre de 2009, el presidente Mauricio Funes vino vestido con jeans y camisa celeste al cantón Las Chilcas, cerca de las riberas del río Grande en la ciudad de San Miguel. El mandatario fue invitado al oriente del país para que él mismo colocara la primera piedra del proyecto Nuevo Belén, la colonia con la que arrancaba el plan Casa para Todos. Funes vino en un mediodía tan caluroso como el de este viernes de agosto.

Tres años y 228 días después de aquella visita presidencial, un niño sudado corre por la calle principal de Nuevo Belén. Es la hora del almuerzo y en algunas casas se escucha el ruido de los televisores encendidos. A diferencia de los terrenos de Ciudad Delgado, Olocuilta y San Antonio del Monte, donde no se construyó ni una casa, en San Miguel sí hay una colonia terminada. Las casas de Nuevo Belén son pequeñas y calurosas. Este proyecto fue el que obtuvo los permisos de construcción más rápido y fue concluido en tiempo récord. No obstante, cualquiera que haga un recorrido por la colonia escucha las quejas de los habitantes porque algunas de las paredes de las viviendas están inestables. Más que todo son las divisiones entre los cuartos.

No toda la colonia está habitada. Algunas viviendas parecen estar vacías y unas hasta tienen pegado un letrero que dice “se vende”. El monte de las zonas verdes luce selvático. En una casa de esquina hay un cibercafé que sirve como punto de encuentro. El dueño del negocio es Simón Salmerón, quien es vicepresidente de la junta directiva de la colonia. Mientras uno de sus clientes está absorto frente a una computadora, Salmerón dice que el principal problema de la urbanización es que hay muchas personas –demasiadas– que ya no pueden pagar las cuotas adquiridas con el Fondo Social para la Vivienda (FSV).

Las familias que están en mora son, en su mayoría, las que viven del comercio informal. Familias como la de María de Los Ángeles Chispas, una vendedora ambulante de ropa que recorre San Miguel y los pueblos aledaños junto con su hija. María de Los Ángeles vive en uno de los pasajes de la calle principal de Nuevo Belén. Este mediodía, la puerta de su casa está abierta, pero ella no se encuentra. Su hija, Yessy Chispas, de 16 años, dice que María se fue a servir café y pan a una funeraria de San Miguel, un trabajo eventual.

La economía de la familia Chispas es precaria. En su casa apenas hay trastes y las paredes están sin pintar. La cuota mensual por esta vivienda –de dos cuartos, un baño, una sala y un comedor de unos seis metros de largo por tres de ancho– es de \$100. Esta es la cantidad que ganan María de Los Ángeles y su hija en un buen mes vendiendo ropa en las calles de San Miguel. “Pero hay días en que no vendemos nada”, dice Yessy con un dejo de tristeza desde la sala de esta que todavía es su casa. En 2013, casi todos los días han sido malos y ya deben ocho cuotas por la vivienda.

El impago en las casas del proyecto Nuevo Belén es un problema con el que se encontró José Roberto Góchez Espinoza, el segundo presidente de FONAVIPO en la administración de Mauricio Funes, y que juramentó en el cargo el 12 de agosto de 2011.

—Muchas de las familias en Nuevo Belén ni siquiera lograron cancelar el primer mes –cuenta Góchez, desde su oficina como el actual viceministro de Obras Públicas.

Góchez es un arquitecto graduado de la Universidad de El Salvador (UES) en 1978 que ya había tenido experiencia gubernamental: fue el viceministro de Vivienda de 1987 a 1989, durante el período de José Napoleón Duarte. Los últimos seis años antes de entrar al gobierno de Funes, Góchez había sido director ejecutivo de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS).

Cuando Roberto Góchez comenzó a comandar la nave de FONAVIPO, la autónoma ya venía arrastrando una serie de inconvenientes en Nuevo Belén. Según el extitular, había 68 casas que el FSV no recibió porque estaban mal construidas, y muchas de las familias, como la Chispas, no pagaban sus cuotas. “En San Miguel hubo vicios que se realizaron con buenas intenciones, el convenio que firmaron el FSV y FONAVIPO era que, por cada casa financiada por el fondo, FONAVIPO ayudaba a esa familia con \$5,000. Por ese colchón

es que el FSV no ha recuperado las casas en mora. Yo rompí ese convenio para que no pasara lo mismo en los otros proyectos, era una situación insostenible para FONAVIPO”, explica Góchez.

Romper ese convenio significó alejar a las familias de más escasos recursos –como la Chispas– del proyecto Casa para Todos. Esos \$5,000 son la diferencia entre comprar casa o seguir alquilando una pieza en un mesón. Góchez optó por devolver la estabilidad financiera a FONAVIPO por encima de la misión de continuar ayudando a familias que no pueden costear una vivienda como la de Nuevo Belén.

“FONAVIPO es una institución autónoma a la que se le pide que administre bien sus recursos para multiplicarlos, sostener el aparato de la institución, y atender el problema de vivienda. Esa no es culpa de FONAVIPO sino que su naturaleza, como no tiene una asignación del presupuesto nacional tratan de generar rentabilidad y márgenes de ganancia, y en esa preocupación, poco a poco, se van olvidando de la gente que necesita la vivienda”, es la crítica que ya desde afuera lanza Edín Martínez, quien fue viceministro de Vivienda cuando Casa para Todos arrancó. “Los pobres no son rentables”, sostiene el ahora coordinador de la mesa de vivienda de Diálogo de País, que elabora el plan de gobierno del FMLN.

¿Era indispensable romper el convenio entre el fondo social y FONAVIPO? Góchez responde: “Sí, no podíamos estar amarrados a no recuperar ninguna casa; y si no pagan, pues que venga otro que sí. Es que fue un vicio con buenas intenciones. Fue un exceso de optimismo por solo construir más allá de las limitaciones”.

El proyecto Casa para Todos daba ya en 2012 malos síntomas. En su administración, Góchez dejó de comprar terrenos. La invasión de La Bretaña no se pudo revertir, esto a pesar de que se formuló un plan para trasladar a todas las familias a un terreno de FONAVIPO en San Pedro Perulapán, Cuscatlán, donde nunca se movió ninguna familia. La autónoma, entonces, tuvo que incurrir en un gasto extra de \$8.28 millones para comprar el terreno del proyecto Los Almendros II, y tener así una opción en el municipio de San Martín; pero, según Roberto Góchez, el problema mayor que encontró fue el crédito que FONAVIPO había sacado en el BCIE. Eso era una “bomba de tiempo”.

La ciudad de Santa Ana está vestida de fiesta. Hoy es la fecha de inicio de las populares fiestas julianas. Hay cuatro ruedas Chicago en un predio baldío cerca de la entrada a la ciudad. En el parque central hay salsa y merengue. El mercado está lleno de compradores, vendedores y policías. Pero a ocho cuadras del centro histórico hay calma. Es el complejo de apartamentos de Santa Lucía. Un proyecto de condominios tan pulcro que se ve como si fuera una maqueta. Y aunque los edificios de tres pisos lucen listos, no hay nadie habitándolos. Es la misma historia de los otros proyectos del plan Casa para Todos: solo hay un grupo de vigilantes que cuidan el perímetro. Los portones están cerrados.

La ciudad de Santa Ana fue una de las grandes apuestas que tuvo FONAVIPO. La metrópoli occidental es la que tiene una mayor cantidad—130—de asentamientos urbanos precarios en todo El Salvador, según el mapa de pobreza urbana y exclusión social de 2010. FONAVIPO desarrolló dos proyectos habitacionales en Santa Ana: los 1,020 apartamentos de Santa Lucía y otros 416 del proyecto Procavia, en las cercanías del estadio Óscar Quiteño. Ambos complejos fueron desarrollados en terrenos que ya eran propiedad del Estado y que fueron donados a FONAVIPO en un afán de reducir el costo de las viviendas.

Santa Lucía está en el predio de la vieja estación del tren. No se pagó por el terreno, pero las autoridades no contemplaron que se encontrarían con dificultades grandes para construir. El terreno ameritó pilotaje, un proceso que sirve para anclar las bases de los edificios cuando la tierra en la que se trabaja es inestable. Esto significó un costo extra para su edificación, que disparó los precios de venta de algunos apartamentos hasta los \$27,000. Además, el proyecto encontró todo tipo de valedades a lo largo del proceso constructivo, como un retraso en la factibilidad de agua potable y caer en la telaraña de la tramitología.

El sector privado de la construcción, que sería socio de FONAVIPO en este plan, advirtió fallas en este desde los mismos procesos de tramitología que debían atravesar para arrancar cada proyecto habitacional. Para los constructores, esto es algo común: retrasos en trámites que se traducen en pérdidas económicas.

“Casa para Todos tuvo problemas desde que varias licitaciones se declararon desiertas, de allí hubo otra serie de inconvenientes porque se trabaron las carretas en los trámites, todo ese tiempo perdido es dinero y los problemas se fueron haciendo más grandes”, cuenta Ismael Nolasco, director ejecutivo de la Cámara Salvadoreña de la Construcción (CASALCO) y miembro de la junta directiva de FONAVIPO.

La lenta construcción de los apartamentos en Santa Ana fue el tiro de gracia de Casa para Todos en esta administración. La situación se volvió insostenible porque FONAVIPO prestó \$50 millones al BCIE para construir y vender los apartamentos en un plazo de 18 meses. El documento del crédito—al que tuvo acceso este periódico—tiene la firma de Marco Antonio Fortín, en ese momento presidente de FONAVIPO, y Guillermo Enrique Funes Cartagena, hermano del presidente de la República y representante del BCIE en El Salvador.

LA PRENSA GRÁFICA llamó a las oficinas del BCIE en San Salvador y Tegucigalpa, Honduras, pero los representantes de la institución financiera declinaron opinar sobre el crédito que otorgaron a la autónoma el 4 de noviembre de 2010.

Lo cierto es que para el ministro de Hacienda, Carlos Cáceres, “el BCIE dio un mal crédito y FONAVIPO lo aceptó, porque los créditos deben calzar a la fuente de pago, y una fuente de pago de construcción no se paga en 18 meses sino que, por lo menos, en tres años. Cuando me dijeron esto yo presenté la

propuesta de la emisión de bonos, lo que pasa es que los diputados se atrasaron y salió a posteriori de la fecha de vencimiento”, agregó.

Fortín niega que el crédito haya estado mal estructurado—en contra de lo que afirma el ministro de Hacienda, Carlos Cáceres—y asegura que cuando él dejó la presidencia de FONAVIPO, todo marchaba según lo establecido. El proyecto Nuevo Belén estaba casi vendido (400 casas colocadas) y ya había dejado “reservado” el 40 % de los condominios en Procavia, Santa Ana.

Fortín plantea que el proyecto Nuevo Belén se vendió cuando todavía estaba en planos, esta modalidad consiste en que los compradores pueden reservar una vivienda antes de que esté construida. Pero este esquema no se siguió en los apartamentos construidos en Santa Ana. Al respecto, ni Fortín ni Góchez dan cuenta de responsabilidades. Fortín asegura que no sabe por qué no se siguió en Santa Ana un esquema de ventas que funcionó en San Miguel. Góchez asegura que tampoco sabe por qué no se comenzó a vender en planos. “Esperaron terminar para comenzar a vender”, dice.

El estira y encoge entre Fortín y Góchez al respecto va más allá. Góchez señala que uno de los grandes obstáculos en la construcción del condominio Santa Lucía, de Santa Ana, fue el conseguir la factibilidad de agua potable de parte de ANDA, en ese momento bajo la dirección de Marco Fortín. “Quería que pagáramos \$1.8 millones para conectarnos (el agua) y por eso yo le envié una carta al presidente (de la República), para que ANDA nos conectara. Al final, se hizo un tanque para mejorar el agua de todo Santa Ana con este proyecto”, expresa Góchez.

Como parte de este desencuentro por el retraso en las ventas de apartamentos en Santa Ana, FONAVIPO solo pagó \$768,000 al BCIE de una cuota de \$10.4 millones. El impago derivó en que, el 23 de mayo de 2013, la calificadora Fitch Ratings bajó la nota crediticia de la autónoma de A+ hasta D, lo que indica que no cuenta con la capacidad para el pago de sus obligaciones en los plazos pactados. Al mismo tiempo y como un dominó, la calificadora colocó en observación negativa al Banco de Fomento Agropecuario (BFA), Banco Hipotecario (BH), Fondo Social para la Vivienda (FSV) y el Banco de Desarrollo de El Salvador (BANDESAL). Fitch Ratings argumentó la reducción en la nota de FONAVIPO planteando que “la baja ejecución y venta de proyectos (de Casa para Todos) derivó en pérdidas operativas recurrentes en los últimos dos años y un elevado descalce de los vencimientos”.

Las acaloradas discusiones en la Asamblea Legislativa entorno a la situación de FONAVIPO se centraron en el alto costo de los apartamentos—a pesar de ser de interés social—y cómo la autónoma iba a lograr venderlos en un mercado tan debilitado ya que el proyecto Casa para Todos tampoco cumplió la meta de reactivar este mercado. La comercialización de los proyectos habitacionales fue un punto en desencuentro entre los presidentes de FONAVIPO Marco Antonio Fortín y Roberto Góchez.

Cuando estaba en el cargo, Fortín creó una gerencia de

comercialización en FONAVIPO, porque estaba convencido de que el mismo constructor tenía que poseer una fuerza de venta capaz de poner en el mercado sus viviendas. Por ello, contrató a Rosa Victoria Velásquez como gerente y ella se encargó de vender el proyecto de Nuevo Belén en San Miguel.

“Con nuestros propios vendedores teníamos control de cuáles eran las quejas de la gente, lo que pasaba, una comercializadora está vendiendo tres o cuatro proyectos y, como gana por comisión, la fuerza de venta la canaliza a donde se está moviendo más rápido y puede desatender lo demás”, defiende Fortín.

Pero dos años después, cuando Roberto Góchez llegó a la presidencia de la autónoma, desmanteló la gerencia de comercialización porque la consideró ineficiente y “no era rentable pagarle \$3,500 fijos a una persona cuando no había proyectos para vender”. La apuesta de Góchez fue contratar a esas empresas comercializadoras y que cobraban una comisión por casa vendida. Las empresas comercializadoras comenzaron a instalarse en los proyectos de Santa Ana, pero no siguieron después de un par de meses. De acuerdo con Ismael Nolasco, director ejecutivo de CASALCO y también miembro de la junta directiva de FONAVIPO, esto se debió a que se quedaron sin dinero. “Los problemas financieros no permiten hacer esa contratación, podemos decir que la situación financiera es controlada pero limitada, se tuvo comercializadoras con buenos resultados, pero no siguieron”, indica Nolasco.

La venta de las casas en FONAVIPO sigue siendo un reto. Cuando colocó los \$40 millones en certificados de inversión, FONAVIPO también se comprometió a vender el 70 % de las casas en un plazo de dos años. Quiere decir que para 2015 tiene que haber vendido 2,074 viviendas de los proyectos ya construidos en Santa Ana y San Martín.

Dos semanas después de las fiestas julianas en Santa Ana, los vendedores autorizados por FONAVIPO recibieron las llaves de los condominios para que los mostraran a las personas interesadas en comprarlos. A la fecha, la información de FONAVIPO contempla que se han vendido más de 100 casas – de un proyecto con 720 viviendas– en Los Almendros II de San Martín y se comienzan a reservar los apartamentos en la ciudad de Santa Ana.

“No puedo asegurar que vendrá una segunda etapa de Casa para Todos, son decisiones que no las puedo tomar yo”, asegura Tomás Chévez, desde la presidencia de FONAVIPO.

Él es el tercer presidente de la autónoma durante la administración Funes. El 21 de junio de 2013, Chévez fue juramentado como presidente de FONAVIPO. Chévez, de larga experiencia en la banca privada, fue presidente del Fondo Social para la Vivienda (FSV) de 2009 a 2011, y después fue destituido por el mismo presidente de la República por participar en un acto proselitista del partido Cambio Democrático (CD).

—¿Quién va a decidir si se construye casas en los terrenos que han quedado sin proyectos?

—Es una decisión que tiene que tomar el señor presidente de la República.

—¿No cree que fue demasiado prometer 25,000 viviendas en esta administración?

—El esfuerzo en materia de vivienda de este Gobierno ha beneficiado a 98,328 familias. Esto no lo dicen a favor del Gobierno, solo se enfocan que el programa Casa para Todos fue un fracaso.

Durante una entrevista en la presidencia de FONAVIPO, Chévez asegura que el mandato que le dio el presidente Mauricio Funes es el de normalizar la situación financiera de FONAVIPO. Chévez apuesta por fortalecer la gerencia de comercialización de FONAVIPO porque, contrario a Góchez, no confía en empresas que vendan casas. Y así, la estrategia de ventas vuelve al modelo inicial, pero con menos recursos. “Yo he tenido una mala experiencia y serios problemas en el FSV porque muchas de las empresas comercializadoras se quedaban con primas de los clientes, engañaban al cliente, presentaban documentos que no eran los correctos a fin de calificar los créditos”, plantea.

—¿Cómo evalúa el trabajo que hicieron sus predecesores en la presidencia de FONAVIPO?

—No me he detenido a revisar lo que hicieron mal o bien, he venido a trabajar y a sacar adelante la institución, ese fue el mandato del presidente de la República.

—¿Y no le pidió que investigara si ha habido irregularidades en el proyecto o actos de corrupción?

—Yo no he llegado a investigar qué pasó, sino que a solucionar el problema financiero.

Contrario a Chévez, la Subsecretaría de Transparencia y Anticorrupción sí tiene información sobre la sostenibilidad financiera de FONAVIPO.

Marcos Rodríguez, en ese momento subsecretario de Transparencia, asegura que, más que corrupción, la información de la autónoma que llegó a su oficina se refirió a una “preocupación por las decisiones tomadas”. LA PRENSA GRÁFICA solicitó a la presidencia de FONAVIPO el informe que fue presentado en la Subsecretaría de Transparencia. La respuesta fue que “se revisaron archivos y registros de salida de correspondencia de la presidencia, verificando que no existe dicho documento”. La actual secretaria de Transparencia, Aurora Cubías, asegura que no mantiene investigación alguna relacionada con FONAVIPO.

El anciano Rubén García camina por la finca La Bretaña, en San Martín. Es una tarde apacible en esta zona marginal que

iba a ser un proyecto de Casa para Todos. Sin maquinaria pesada ni materiales de construcción a la vista, los nuevos inquilinos de la finca se las han ingeniado para moldear este terreno irregular. Han puesto viejas llantas de automóvil como si fueran gradas y los restos de una escalera de madera para cruzar sobre una quebrada llena de basura.

Rubén García avanza despacio, temeroso a cuerse en este sendero fragoso. Algunos de sus vecinos han salido a sentarse frente a la fachada de sus champas y ven pasar al anciano. Rubén lleva puesto un sombrero gastado y una camisa blanca a rayas salmón. Parece un fantasma. Mientras camina habla sobre este asentamiento recién fundado. Habla de precariedad, de lo fuerte de cada tormenta, de las antenas de televisión por cable en los techos de sus vecinos, habla de un robo del que fue víctima. Sí, hace unos meses, a este anciano de 79 años le

robaron el carretón que usaba para levantar bultos en La Tiendona. Fue muy fácil para el ladrón porque la única puerta que tiene el anciano es un pedazo de plástico negro.

La champa de Rubén García está junto a una quebrada. Él se ha esmerado en sembrar algunas plantas frente a su precaria vivienda. Adentro hay una cama de pitas y pocas cosas más. Rubén no sueña con una casa de bloque y dice que vive cómodo con piso de tierra. Le gustaría quedarse aquí lo que le reste de vida. A pesar de no tener una vivienda digna, ancianos como Rubén García nunca cumplirían el requisito de dos a cuatro salarios mínimos estipulado en el proyecto Casa para Todos. Y si algún día las autoridades deciden construir un proyecto en La Bretaña, tendría que desalojar. Esa ha sido la historia de su vida: ir de lugar en lugar levantando su champa.

108-D-13

TRIBUNAL DE ÉTICA GUBERNAMENTAL: San Salvador, a las once horas con quince minutos del doce de agosto de dos mil catorce.

Por resolución pronunciada a las nueve horas y quince minutos del dieciséis de enero de dos mil catorce se previno al señor [REDACTED] que, en el plazo de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al de la comunicación respectiva, describiera de forma clara el hecho concreto y contrario a algún deber o prohibición éticos que atribuía al señor Marco Antonio Fortín, por actuaciones durante su gestión como Presidente del Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO), debiendo indicar las circunstancias de tiempo y lugar de su comisión.

Dicha resolución no pudo ser notificada al señor [REDACTED] pues según el acta de notificación que consta a folio 8, al apersonarse el notificador de este Tribunal a la dirección proporcionada por el denunciante en el folio 2 fue atendido por la señorita [REDACTED] quien le manifestó que no conocía al señor [REDACTED] y que en dicho lugar no vivía y no trabajaba persona alguna con ese nombre.

En razón de lo anterior, mediante resolución de las ocho horas con quince minutos del veinticuatro de abril del presente año se ordenó notificar por medio de tablero al señor [REDACTED] la resolución las nueve horas y quince minutos del dieciséis de enero de dos mil catorce, acto que se concretó el seis de mayo de dos mil catorce (f. 11).

Al respecto, el artículo 80 inciso 2° del Reglamento de la Ley de Ética Gubernamental establece que si el denunciante no cumple en tiempo y forma con la prevención efectuada, el Tribunal *declarará inadmisibles las denuncias*.

En ese orden de ideas, en vista que ya transcurrió el plazo otorgado al interesado para evacuar la prevención aludida, sin que éste lo hiciera, este Tribunal considera que la denuncia no supera el análisis de admisibilidad, pues no cumple a cabalidad los requisitos señalados en el artículo 32 de la Ley de Ética Gubernamental y 77 de su Reglamento; consecuentemente, subsisten errores de forma que impiden proceder al análisis de procedencia de la petición del denunciante.

Por tanto, con base en los artículos 32 de la Ley de Ética Gubernamental, 77, 80 y 110 de su Reglamento, este Tribunal RESUELVE:

- a) *Declárase inadmisibles las denuncias* interpuestas por el señor [REDACTED].
- b) *Notifíquese* la presente resolución por medio de tablero.

PRONUNCIADO POR LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL QUE LO SUSCRIBEN.